HOTEL

BANJIR KAMAR TAK *BIKIN* RISAU

Hotel berbintang, lama maupun baru, terus menambah kamarnya. Di tengah ancaman kelebihan pasok, bagaimana mereka mematok segmen pasar?

Jakarta terus saja dibanjiri hotel-hotel berbintang baru. Di antaranya tercatat hotel-hotel bintang lima baru seperti Hotel Gran Melia (428 kamar) dan Sheraton Bandara (225 kamar) yang telah beroperasi secara penuh sejak bulan ini. Hotel Radisson (73 kamar) segera menyusul. Hotel bintang empat itu siap beroperasi secara penuh pada pertengahan bulan depan.

Sementara itu, para pemain lama pun tak ketinggalan. Sebut saja manuver kelompok Sahid dan Lippo melalui PT Sahid Lippo Internasional (SLI). Mereka segera mewujudkan pembangunan tahap kedua Hotel Sahid Lippo Cikarang. Hotel bintang empat di Kota Lippo Cikarang itu akan membangun 168 kamar baru. Investasinya diperkirakan menelan dana Rp27 miliar.

Menurut catatan konsultan properti PT Colliers Jardine Indonesia, pasok kamar hotel di Jakarta tahun ini akan mencapai 21.000 kamar. Jumlah ini akan terus meningkat hingga menjadi 26.000 kamar pada 1998. Hanya saja, tak ada yang patut dikhawatirkan atas pasok yang tumbuh pesat ini. "Prospek sektor perhotelan masih akan tetap cerah, terutama untuk hotel bintang lima," ungkap Peter A. Collins, direktur PT Colliers Jardine Indonesia.

Pendapat serupa dikemukakan oleh Johanes Suriadjaya, presdir PT Suryalaya Anindita Internasional, pengelola Hotel Gran Melia. Dia mengungkapkan bahwa tingkat hunian hotel-hotel bintang lima di Jakarta tahun ini masih mampu bertahan di atas 60% seperti yang terjadi sepanjang tahun lalu. Buktinya, sejak mereka melakukan *soft opening* pada pertengahan tahun lalu, tingkat hunian di Gran Melia sudah mencapai 51% hingga 52%. "Setelah *grand opening*, kami mematok target 61% hingga 62% untuk tingkat hunian tahun ini," ujarnya lagi.



SUFRI YULIARDI

HOTEL GRAN MELIA

Optimisme serupa agaknya dimiliki oleh pengelola hotel berbintang lainnya. Dengar, misalnya, pendapat Maxi Gunawan, preskom PT Mandara Jasindo Sena (MJS), pengelola Hotel Sheraton Bandara. Menurut dia, pihaknya berani mematok angka 75% bagi tingkat hunian di hotelnya pada tahun ini. Adapun pada tahun sebelumnya, saat melakukan *soft opening*, tingkat hunian Sheraton Bandara sendiri sudah mencapai 67%.

Lantas, strategi apa yang dijalankan masing-masing pengelola hotel untuk meraih targetnya? "Sejak awal, kami memposisikan diri sebagai hotel bagi para profesional, baik itu yang berasal dari kalangan pemerintahan, kedutaan besar, maupun perusahaan-perusahaan swasta lokal dan asing," ungkap Johanes lagi. Karena itu, lanjut dia, pihaknya tak akan bersaing secara langsung dengan hotel yang memposisikan diri sebagai hotel wisata. Hotel seperti ini biasanya banyak mengandalkan fasilitas pusat perbelanjaan sebagai "nilai lebih"-nya.

Nyatanya, langkah seperti ini memang tak mengecewakan. Menurut Rosmalia D. Hardman, direktur pemasaran Gran Melia, sejak pertengahan tahun lalu hingga kini, para pegawai pemerintah menjadi penghuni terbanyak di hotel mereka. Sedangkan turis asing, meski tak menjadi prioritas utama, jumlahnya pun terus bertambah. Mereka terutama datang dari Singapura.

Kejelian "menembak" segmen pasar pula yang menjadi kunci keberhasilan pihak pengelola Hotel Sheraton Bandara. Menurut Maxi, sejak awal pihaknya tidak memposisikan diri sebagai hotel transit meskipun lokasi hotelnya dekat dengan Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Posisi yang mereka pilih adalah hotel resor dengan kategori bintang lima. Ini akan memungkinkan para penghuninya—kalangan wisatawan—betah menetap di hotel ini karena berbagai fasilitas yang ditawarkan.

Lebih jauh Maxi mengungkapkan bahwa untuk mendukung rencana di atas, pemilik mulai membangun berbagai fasilitas pendukung seperti *convention center, exhibition area, food center*, gedung opera, dan taman rekreasi. Adapun investasi untuk pembangunan fasilitas tersebut diperkirakan mencapai US$100 juta.

Sementara itu, para pengelola hotel di kawasan industri seperti Hotel Sahid Lippo Cikarang dan Radisson Bukit Indah terus memperkuat segmen pasarnya yaitu para tenaga kerja asing. Seperti dijelaskan oleh Eddy Sindoro, presdir SLI, sejalan dengan berkembangnya kawasan industri Lippo Cikarang, pihaknya melakukan ekspansi guna mengantisipasi meningkatnya permintaan akan kamar hotel.

Lebih lanjut Eddy mengungkapkan bahwa tingkat hunian yang dicapai Hotel Sahid Lippo Cikarang berada di atas 90% selama delapan bulan terakhir ini.

Tingkat hunian serupa dicapai pihak pengelola Radisson Bukit Indah, yang juga berniat menambah 29 kamar lagi di hotelnya sehingga menjadi 102 kamar. Menurut Robert Kelsall, ekspansi hotelnya diperkirakan menelan investasi sekitar Rp7,1 miliar.■

GENUK CHRISTIASTUTI